



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 322]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 17, 2017/श्रावण 26, 1939

No. 322]

NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 17, 2017/SRAVANA 26, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 31 जुलाई, 2017

सं. टीएएमपी/54/2017-जेएनपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम 1963(1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वार, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट (जेएनपीटी) से संशोधन करने के लिए प्राप्त प्रस्ताव, जो ऑर्डर नंबर टीएएमपी/19/2016-जेएनपीटी दिनांक 6 मई 2016 में, जो इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर (एसओआर) द्वारा फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र (एफटीडब्ल्यूजेड) के लिए आवंटित क्षेत्र में जेएनपीटी भूमि आवंटन के लिए, मंजूर हो चुका है, में संशोधन के लिये है, को निम्नलिखित आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या. सं. टीएएमपी/54/2017-जेएनपीटी

जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट

आवेदक

कोरम

(क) श्री टी एस बाला सुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)

(ख) श्री रजत सच्चर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जुलाई 2017 के 21 वें दिन पारित)

यह मामला, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट (जेएनपीटी) से, ऑर्डर नंबर टीएएमपी/ 19/2016-जेएनपीटी दिनांक 6 मई 2016 में संशोधन करने हेतु प्राप्त 13 जून 2017 के प्रस्ताव, जो इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर (एसओआर) द्वारा फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र (एफटीडब्ल्यूजेड) के लिए आवंटित क्षेत्र में जेएनपीटी भूमि आवंटन के लिए, मंजूर हो चुका है, से सम्बन्धित है।

2.1. जेएनपीटी द्वारा 13 जून 2017 के अपने प्रस्ताव में प्रस्तुत प्रस्तुतियां नीचे संक्षेप में दी गई हैं:

- (i) एसईजेड के भीतर फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग जोन (एफटीडब्ल्यूजेड) के लिए चिह्नित जमीन के लिए एसओआर जेएन पोर्ट ने 22 फरवरी 2016 को एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था जिसमें 30 साल की अवधि के लिए की मंजूरी की मांग की गई थी। इस प्रस्ताव से संबंधित आदेश टीएएमपी द्वारा 6 मई 2016 को पारित किया गया था। टीएएमपी आदेश से प्रासंगिक धारा को नीचे दिया गया है: 6 मई 2016 के टीएएमपी आदेश से अनुबंध III की धारा 3.1: एफटीडब्ल्यूजेड के विकास के लिए भूमि की आवंटन नीचे दी गई दरों के अनुसार:

क्र. संख्या	ज़ोन	वार्षिक लीज़ किराया के मामले में 30 साल लीज़ के लिए रिजर्व प्राइस। (प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर)
1.	फ्री ट्रेड वेयरहाउस ज़ोन के अंदर की ज़मीन	266/-

- (ii) जेएन पोर्ट 6 मई 2016 के टीएएमपी आदेश में दो संशोधन करने का इरादा रखता है। पहला, वार्षिक लीज़ किराये के लिए अधिसूचित रिजर्व मूल्य से लीज अवधि (30 वर्ष) का उल्लेख छोड़ दें। यह जेएन पोर्ट को वार्षिक लीज़ किराये के लिए अधिसूचित आरक्षित मूल्य का उपयोग करने में सक्षम करेगा ऐसे मामलों में जहां फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग ज़ोन में भूमि के लिए लीज़ अवधि 30 साल से अधिक की होनी चाहिए। दूसरा, फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र से लेकर पूरे विशेष आर्थिक क्षेत्र तक के क्षेत्र में संशोधन किया जाएगा।
- (iii) पहले निर्दिष्ट प्रस्तावित संशोधन के लिए आवश्यकताएं, निर्दिष्ट एसओआर में से लीज़ अवधि के उल्लेख को छोड़कर, सब नीचे दिया गया है:
- (क) जेएनपीटी 30 से अधिक वर्षों के लीज अवधि के लिए एसईजेड भूमि सहित फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र के लिए आवंटित क्षेत्र को भी देने का इरादा रखता है।
- (ख) प्रमुख बंदरगाहों के लिए भूमि नीति 2015 के अनुसार मंत्रालय के पूर्व अनुमोदन के साथ पूंजीगत गहन परियोजनाओं के लिए 30 साल से अधिक लीज़ अवधि प्रदान करने के लिए बंदरगाह को अनुमति देता है।
- (ग) टीएएमपी के आदेश के अनुसार वार्षिक लीज़ के मामले में, आरक्षित मूल्य भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य से तुलना करे जाने पर 6% के रूप में गणना की जाती है। जेएनपीटी सेज भूमि के लिए गणना की गई भूमि का बाजार मूल्य लीज़ अवधि से स्वाधीन है और इस संशोधन को अपनाने से स्वीकृत आरक्षित मूल्य के प्रति वर्ष 266 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रभावित नहीं होगा।

- (iv) दूसरी प्रस्तावित संशोधन, निर्दिष्ट एसओआर को पूरे एसईजेड भूमि में विस्तारित करने के लिए जो आवश्यकताएं हैं, वह नीचे दस्तावेजित हैं:
- (क) जेएन पोर्ट अब संपूर्ण एसईजेड भूमि के लिए निविदा सह नीलामी प्रक्रिया शुरू करने का इरादा रखता है और एसईजेड के भीतर आवंटित फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र तक ही सीमित नहीं है।
- (ख) जेएन पोर्ट द्वारा प्रस्तावित रु 4437.12 प्रति वर्ग मीटर की भूमि के लिए बाजार का मूल्य (टीएएमपी आदेश का अनुलग्नक - II) पूरे एसईजेड भूमि पर लागू होता है जिसमें फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग जोन भी शामिल है।
- (ग) मार्केट वैल्यू (टीएएमपी ऑर्डर के अनुलग्नक- II) की गणना के लिए इस्तेमाल की जाने वाली पद्धति एसईजेड भूमि के पूरे 685 एकड़ के अधिग्रहण की लागत और विकास लागत को समझती है जिसमें से लगभग 80 एकड़ फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र को आवंटित किया गया है। अनुलग्नक-II में माना जाने वाला बिक्री योग्य क्षेत्र पूरे एसईजेड का प्रतिनिधित्व करता है।
- (घ) पहले प्रस्ताव के समय, जेएन पोर्ट की प्राथमिकता फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग क्षेत्र को निविदा और नीलामी के लिए थी और केवल अनुरोध मंजूरी फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग जोन तक सीमित थी। जेएन पोर्ट अब शेष एसईजेड भूमि के साथ फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग जोन के लिए निविदा सह नीलामी का इरादा रखता है। यह प्रस्तावित संशोधन टीएएमपी द्वारा अपनाया जाने के बाद सक्षम किया जाएगा।
- (v) दोनों संशोधनों से संबंधित विषय पर भूमि आवंटन समिति और जेएन पोर्ट दोनों के बोर्ड द्वारा चर्चा और अनुमोदित किया गया था। बोर्ड ने 31 मई 2017 को अपनी बैठक में निम्नानुसार हल किया है:
- " संकल्पित है कि प्रस्ताव 6 मई 2016 के टीएएमपी आदेश (टीएएमपी / 1 9/2016-जेएनपीटी) में दो संशोधनों के बारे में है।
- (1). वार्षिक लीज़ किराये के लिए अधिसूचित रिज़र्व मूल्य से लीज अवधि (30 वर्ष) का उल्लेख छोड़ देना।
- (2). एसओआर का विस्तार 277.28 हेक्टेयर बे को कवर करने वाले पूरे एसईजेड क्षेत्र में अधिसूचित एवं अनुमोदित किया जाता है।
- 2.2. इस पृष्ठभूमि में, जेएनपीटी ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि जेएन पोर्ट बोर्ड द्वारा पारित किए गए संकल्प संख्या 252 / 31.05.2017 के तहत प्रस्तावित दो संशोधनों के लिए विषय प्रस्ताव पर विचार करे।
3. प्रस्ताव को स्वीकार करते समय, कुछ बिंदुओं को स्पष्ट करने के लिए जेएनपीटी को 22 जून 2017 के हमारे पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया था। जेएनपीटी ने अपने पत्र दिनांक 29 जून 2017 के माध्यम से उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी / स्पष्टीकरण और जेएनपीटी की प्रतिक्रिया नीचे सारणीबद्ध हैं:

क्रमांक	हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी / स्पष्टीकरण	जेएनपीटी का जवाब
(क)	जेएनपीटी ने फरवरी 2016 में विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) क्षेत्र में भूमि आवंटन के लिए पट्टे	टीएएमपी की अधिसूचना में रु 266 रुपये प्रति वर्ग

	<p>की सूचना के लिए जेएनपीटी द्वारा दायर किए गए प्रस्ताव में, जेएनपीटी ने संकेत दिया था कि स्थायी वित्त समिति (एसएफसी) ने 29 सितंबर, 2015 को आयोजित अपनी बैठक में मंत्रालय नौबहन, दिल्ली ने रु 4000 / - प्रति वर्ग मीटर की दर को, (एसईजेड) क्षेत्र के लिए, 30 साल के पट्टे की अवधि के लिए अग्रिम भुगतान के रूप में अनुमोदित किया था। यहां तक कि प्रति वर्ग रु266 / - प्रति वर्ग मीटर की दर, प्रतिवर्ष 2% की वार्षिक वृद्धि 30 साल की अवधि के लिए पर विचार करने के बाद प्रतिवर्ष (7.83%) के छूट का कारक लगाने के द्वारा, 30 वर्षों की अवधि के लिए एक बार अग्रिम पट्टा भुगतान के मामले में आरक्षित मूल्य होने के नाते प्रति वर्ष लगभग रु4000 / - प्रति वर्ग मीटर आया। इस पृष्ठभूमि में, जेएनपीटी जांच करे, और स्पष्ट करे कि, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन को 30 साल के पट्टे अवधि का उल्लेख नहीं करने के लिए, रु4000 /- प्रति वर्ग मीटर के अपफ्रंट पेमेंट की राशि पर प्रभाव पड़ेगा, उस समय एसएफसी, एलएसी और जेएनपीटी बोर्ड द्वारा विचार किया गया।</p>	<p>मीटर का वार्षिक किराया के लिए, 30 साल का पट्टे का प्रस्ताव फरवरी 2016 में प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय किया गया था।" 30 साल के लिए "शब्द को छोड़ने की आवश्यकता है क्योंकि योजनाबद्ध पट्टा 30 से अधिक वर्षों के लिए है।</p> <p>30 से अधिक वर्षों की पट्टे अवधि के लिए, जेएन पोर्ट, भू-नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार एक बार के अग्रिम भुगतान के लिए आरक्षित मूल्य की गणना करेगा। इसके बाद ही एलएसी और बोर्ड को मंजूरी के लिए लिया जाएगा।</p> <p>लंबे समय तक कार्यकाल (60, 90 वर्ष) के लिए आरक्षित मूल्य की गणना एनपीवी, जिसमें वार्षिक पट्टे की कुल राशि का एनपीवी भूमि नीति दिशानिर्देशों की धारा 13 (बी) के अनुसार गणना की जाएगी, जिसमें बोर्ड द्वारा अनुमोदित से सालाना बढ़ाया गया है। भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 13 (सी) आरबीआई के नवीनतम बुलेटिन के मुताबिक छूट का कारक सबसे लंबे समय तक जी-सेकेंड दर होगा।</p> <p>एसओआर का उपयोग नवीनतम टीएएमपी द्वारा अनुमोदित एसओआर (रु 266 प्रति वर्ग मीटर), वार्षिक वृद्धि 2% के साथ की मंजूरी देगी। छूट कारक आरबीआई बुलेटिन में प्रकाशित नवीनतम जी-सेक दर होगी।</p>
(ख)	<p>यदि 2% वार्षिक वृद्धि पहले से स्वीकृत दर रु266/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर लागू होती है और 30 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए जेएनपीटी द्वारा 7.83% के छूट का कारक आवेदन करना, एसएसी द्वारा अनुमोदित अग्रिम प्रीमियम, एलएसी द्वारा विचारित और जेएनपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित रु 4000 / - प्रति वर्ग मीटर, रु 4000 / - प्रति वर्ग से अधिक होगा, जो पट्टे के कार्यकाल के अनुसार, 60 साल या 90 साल के मामले में हो सकता है। जेएनपीटी इस महत्वपूर्ण बिंदु को ध्यान में रखे। जेएनपीटी को यह भी ध्यान देना होगा कि प्रति वर्ग के</p>	<p>जेएनपीटी मानता है कि रु 4000 प्रति वर्ग मीटर का आरक्षित मूल्य 30 साल से अधिक के पट्टा अवधि के लिए प्रासंगिक नहीं होगा।</p> <p>लंबे समय तक कार्यकाल (60, 90 वर्ष) के लिए आरक्षित मूल्य की गणना एनपीवी के रूप में की जाएगी, जिसमें वार्षिक पट्टे की कुल राशि का एनपीवी भूमि नीति दिशानिर्देशों की धारा 13 (बी) के अनुसार गणना की जाएगी, जिसमें बोर्ड द्वारा अनुमोदित दर से सालाना बढ़ाया गया है। भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 13 (सी) आरबीआई के नवीनतम बुलेटिन के मुताबिक छूट का कारक सबसे लंबे समय तक जी-सेकेंड दर होगा।</p> <p>इस्तेमाल किए गए एसओआर, टीएएमपी (रु 266</p>

	अपस्ट्रीम प्रीमियम रु 4000 / - प्रति वर्ग मीटर अब प्रासंगिक नहीं होगा यदि पट्टा अवधि 30 साल से अधिक होती है।	प्रति वर्ग मीटर) द्वारा मंजूर नवीनतम एसओआर, मंजूर 2%वार्षिक वृद्धि के साथ होगा। छूट कारक आरबीआई बुलेटिन में प्रकाशित नवीनतम जी-सेक दर होगी।
(ग)	रु 4000 / - प्रति वर्ग मीटर की दर , बोली लगाने के पहले चरण के लिए और पूर्व एसईजेड प्रस्ताव से संबंधित कार्यवाही में, जेएनपीटी ने कहा है कि निविदा प्रक्रिया के पहले चरण के अंतिम रूप देने के बाद, पोर्ट द्वारा प्राप्त उच्चतम पेशकश को अगले चरण के निविदा प्रक्रिया के लिए, न्यूनतम आरक्षित मूल्य माना जाएगा, जेएनपीटी को पहला चरण में प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव को इंगित करे और बताएं कि रु 266 / प्रति वर्ग मीटर के बजाय, ऊंची पेशकश को, शेष एसईजेड के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में क्यों नहीं माना जा सकता है।	जेएनपीटी ने जेएनपीटी एसईजेड के लिए निविदा के पहले चरण की शुरुआत नहीं की है। निविदा को एफटीडब्ल्यूजेड के लिए निविदा आमंत्रित करने के लिए जारी किया गया था, लेकिन बाद में इसे रद्द कर दिया गया था। जेएनपीटी एसईजेड के लिए प्रस्तावित संशोधित दो प्रस्तावों के लिए टीएएमपी अनुमोदन के बाद शुरू करने के लिए पहले चरण का प्रस्ताव पेश किया गया है। पहला चरण, पूरे एसईजेड क्षेत्र से भूखंडों को कवर करने के लिए है। (एफटीडब्ल्यूजेड जोन सहित, जो एसईजेड भूमि का हिस्सा है)

4. निर्धारित सलाहकार प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के 13 जून 2017 के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/ बीओटी ऑपरेटरों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। संयुक्त सुनवाई के बाद, आयल फील्ड वेयरहाउस एंड सर्विसेज लिमिटेड (ओएफडब्ल्यूएसएल) दिनांक 5 जुलाई 2017 के अपने पत्र के माध्यम से और आर.के.बेकवेल मार्स प्राइवेट लिमिटेड (आरकेबीएमपीएल) दिनांक 5 जुलाई 2017 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की। ये टिप्पणियां जेएनपीटी को उसकी प्रतिक्रिया टिप्पणी के लिए भेज दी गई थीं। जेएनपीटी ने उपयोगकर्ताओं की टिप्पणियों, मामले को अंतिम रूप देने तक अपनी प्रतिक्रिया नहीं दी है।

5. उपरोक्त मामले की संयुक्त सुनवाई प्राधिकरण के कार्यालय में 30 जून 2017 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, जेएनपीटी ने प्रस्ताव के लिए एक एक पावर पॉइंट की प्रस्तुतिकरण की थी। संयुक्त सुनवाई में, जेएनपीटी और संबंधित उपयोगकर्ता / संगठन निकाय ने अपनी प्रस्तुतियां दी हैं।

6. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों के एक उद्धरण और तर्कों को संबंधित पार्टियों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट एचटीटीपी://टैरिफ अथॉरिटी.गोव.इन पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

7. मामले की प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई सूचना की संपूर्णता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभर रही है:

- (i). जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट (जेएनपीटी) को भारत सरकार द्वारा लगभग 2,584 हेक्टेयर भूमि का कुल क्षेत्र आवंटित किया गया था। अपने बंदरगाहों के विस्तार के लिए इस जमीन का उपयोग करने के लिए बंदरगाह के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, जेएनपीटी ने एक स्पेशल इकनोमिक ज़ोन (एसईजेड) उक्त भूमि के 277.38 हेक्टेयर भूमि पर विकसित करने के लिए अवधारणा की है। स्पेशल इकनोमिक ज़ोन (एसईजेड) क्षेत्र में भूमि आवंटन के लिए लीज़ की अधिसूचना के लिए फरवरी 2016 में जेएनपीटी द्वारा दायर एक प्रस्ताव के आधार पर, इस

प्राधिकरण ने अपना आदेश संख्या टीएएमपी/ 1 9/2016-जेएनपीटी दिनांक 6 मई 2016 के अनुसार दर रु 266/- रूपए प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के दर को मंजूरी दे दी है जोकि, फ्री ट्रेड वेयरहाउस जोन (एफटीडब्ल्यूजेड) के अंदर भूमि के विकास के लिए, रिज़र्व प्राइस वार्षिक लीज़ किराये के मामले में 30 वर्ष के लिए भूमि आवंटन के लिए है। इस पृष्ठभूमि में, जेएनपीटी ने अब मई 2016 के आदेश में दो संशोधनों की मांग करने का प्रस्ताव पेश किया है। पहला संशोधन है कि अधिसूचित एसओआर से पट्टा अवधि (30 वर्ष) का उल्लेख छोड़ दें। दूसरा संशोधन निर्दिष्ट एसईजेड भूमि के लिए दर बढ़ाएं और एसईजेड के भीतर एफटीडब्ल्यूजेड के लिए जमीन तक सीमित न रखें।

- (ii). **मामले की प्रसंस्करण के दौरान जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना / स्पष्टीकरण के साथ जेएनपीटी का 13 जून 2017 का प्रस्ताव, इस विश्लेषण में विचार किया गया है।**
- (iii). यह प्राधिकरण, पोर्ट से संबंधित भूमि के लिए लीज़ किराया निर्धारित करने के लिए, सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए वाध्य है। भारत सरकार में, मिनिस्ट्री ऑफ़ शिपिंग ने जनवरी 2014 में प्रमुख बंदरगाहों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों की घोषणा की, जो की 2 जनवरी 2014 से प्रभावित हो गई है। इसके बाद, , मिनिस्ट्री ऑफ़ शिपिंग ने 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए एमपीटी अधिनियम, 1963 के तहत भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन जारी किया है। इस तरह, जेएनपीटी मेजर पोर्ट ट्रस्ट्स लैंड पॉलिसी दिशानिर्देशों 2014 के, आंतरिक संशोधन प्रावधानों के आधार, जैसा कि जुलाई 2015 में संशोधित किया गया था, मई 2016 के आदेश में संशोधन करने के प्रस्ताव के साथ आया है, जैसा कि अगले पैराग्राफ में प्रस्तुत किया गया है।
- (iv). पोर्ट पॉलिसी दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ई) के साथ, धारा 13 (ए) के अनुसार, पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) जिसमें पोर्ट के डेप्यूटी चेयरमैन और विभागों के प्रमुख, वित्त, संपदा और यातायात भी शामिल हैं, खंड 13 (ए) में निर्धारित पद्धति के अनुसार ही भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेंगे। जेएनपीटी के मामले में, अध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया गया था और मुख्य प्रबंधक (वित्त), चीफ मैनेजर (पीपीडी) और मुख्य प्रबंधक (एडमिन एंड एस ई सी) को समिति के सदस्य के रूप में शामिल किया गया है। एलएसी ने मई 2016 के आदेश में दो संशोधनों की सिफारिश की है। जेएनपीटी के बोर्ड ऑफ़ न्यासी ने मई 2016 के ऑर्डर के लिए संशोधनों के लिए स्वीकृति दी है।
- (v). जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित पहले संशोधन के संबंध में, अधिसूचित रिज़र्व मूल्य से लीज अवधि (30 वर्ष) का उल्लेख हटा देने के लिए, जेएनपीटी ने कहा है कि अब यह 30 साल से अधिक समय से लीज अवधि के लिए, , उपयोगकर्ताओं की मांग के आधार पर, एफटीडब्ल्यूजेड के लिए आवंटित क्षेत्र सहित एसईजेड भूमि देने का इरादा रखती है। संदर्भ में मामले से संबंधित परामर्श कार्यवाही के दौरान, कुछ उपयोगकर्ताओं ने 30 साल से अधिक के लिए लीज अवधि के लिए दबाव डाला है, ताकि अधिक से अधिक लचीलेपन के लिए और उनके परियोजना की स्थिरता का अनुमान लगाने के लिए, यह देखते हुए वे भारी निवेश करते हैं। जेएनपीटी को भारत सरकार के लैंड पॉलिसी दिशानिर्देशों के प्रावधानों के पालन में, 30 से अधिक वर्षों की

अवधि के लिए पट्टा के कार्यकाल को निर्धारित करने के लिए लचीलापन प्रदान किया है। इसके अलावा, मई 2016 के आदेश में, इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में रिज़र्व प्राइस, प्रति वर्ष 266 रुपये प्रति वर्ग मीटर एक स्वसंपूर्ण दर है जो भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित है और पट्टे के कार्यकाल पर इसका कोई असर नहीं है।

- (vi). जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित दूसरे संशोधन के संबंध में जिसमें ये कहा गया है संपूर्ण एसईजेड भूमि के निर्दिष्ट दर को बढ़ाने के लिए और एसईजेड के भीतर एफटीडब्ल्यूजेड की भूमि तक सीमित नहीं रखने के लिए, जेएनपीटी ने कहा है कि यह शुरूआत में निविदा सह नीलामी केवल एफटीडब्ल्यूजेड क्षेत्र को करना चाहता था और इसलिए पहले ही एफटीडब्ल्यूजेड के लिए लीज़ पर किराया निर्धारित करने के लिए एक अनुरोध किया। लेकिन अब, चूंकि पोर्ट एफटीडब्ल्यूजेड क्षेत्र के साथ शेष एसईजेड भूमि को ही निविदा सह नीलामी करना चाहता है, उसने कहा संशोधन प्रस्तावित किया। पोर्ट ने पुष्टि की है कि मई 2016 के ऑर्डर में एसईजेड भूमि के बाजार मूल्य की गणना करने के लिए इस्तेमाल की गई कार्यविधि, संपूर्ण एसईजेड क्षेत्र जिसमें एफटीडब्ल्यूजेड क्षेत्र भी शामिल है वह अधिग्रहण लागत और विकास लागत पर विचार किया है। इस संबंध में, यह याद किया जाता है कि मई 2016 के आदेश में, चूंकि जेएनपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ने, एफटीडब्ल्यूजेड के विकास के लिए 30 साल के लीज़ पर जमीन के पहले सेट के आवंटन के लिए एक बार अग्रिम लीज़ भुगतान को अनुमोदित किया था, इस प्राधिकरण को केवल एफटीडब्ल्यूजेड के लिए लीज़ के किराया को निर्धारित करने के प्रस्ताव को लेने के लिए बाध्य किया गया था। हालांकि, जेएनपीटी को सलाह दी गई थी कि प्रस्तावित भूमि नीति दिशानिर्देशों के बाद अपने बोर्ड के अनुमोदन से एसईजेड के शेष क्षेत्र के लिए लीज़ किराये के अनुमोदन के लिए इस प्राधिकरण से संपर्क करें।
- (vii). यह देखते हुए कि मई 2016 के ऑर्डर के लिए प्रस्तावित दो संशोधनों को एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और जेएनपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज द्वारा अनुमोदित किया गया है और चूंकि उपयोगकर्ताओं में से कोई भी इस संशोधन में कोई आपत्ति नहीं रखता है, इसलिए यह प्राधिकरण मई 2016 के ऑर्डर में दो संशोधनों को लागू करने के लिए इच्छुक है, जैसा कि पोर्ट द्वारा प्रस्तावित है।
- (viii). स्पेशल इकनोमिक जोन (एसईजेड) क्षेत्र में भूमि आवंटन के लिए लीज़ की सूचना के लिए फरवरी 2016 में जेएनपीटी द्वारा दायर किए गए प्रस्ताव में, जेएनपीटी ने संकेत दिया था कि स्टैंडिंग फाइनेंस कमिटी (एसएफसी) ने 29 सितंबर 2015 को नौवहन मंत्रालय दिल्ली में आयोजित अपनी बैठक में एसईजेड क्षेत्र के लिए 30 साल की लीज़ अवधि के लिए अग्रिम भुगतान के रूप में रु 4000 / - प्रति वर्ग मीटर की दर को मंजूरी दी थी। इस संबंध में, जेएनपीटी ने यह स्वीकार किया है कि 30 साल से अधिक के लीज़ के कार्यकाल में वृद्धि होने की स्थिति में, रु 4000 रुपये प्रति वर्ग मीटर का एक बार अग्रिम लीज़ भुगतान के मामले में आरक्षित मूल्य प्रासंगिक नहीं होगा। जेएनपीटी को सलाह दी जाती है कि पट्टे का कार्यकाल 30 साल से अधिक हो जाने पर, पट्टे के एक बार अग्रिम भुगतान पर, फिर से काम करे।

8.1. परिणाम में, और ऊपर दिए गए कारणों और सामूहिक आवेदन के आधार पर, इस प्राधिकरण ने मई 2016 के तहत अधिसूचित दरों के स्केल के मौजूदा धारा 3.1 के प्रतिस्थापन को अनुमोदित किया है:

3.1. नीचे दिए गए दरों के अनुसार एसईजेड के विकास के लिए भूमि की आवंटन:

क्र. संख्या	ज़ोन	वार्षिक लीज रेंटल के संदर्भ में रिज़र्व प्राइस (रु' प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
1	विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) के अंदर भूमि	266/-

8.2. इसके साथ ही, मई 2016 के ऑर्डर के जरिए अधिसूचित किए गए दरों के स्तर में दिखने वाले वाक्यांश "फ्री ट्रेड वेयरहाउसिंग जोन (एफटीडब्लूजेड)" को "विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड)" से बदल दिया गया है।

8.3. जेएनपीटी द्वारा मांगी गई संशोधन के कारण, एसओआर से लीज अवधि को बाहर करने के लिए, मई 2016 के आदेश के एसओआर के धारा 1 (सी) में दिखने वाले वाक्यांश "बोर्ड के अनुमोदन की तिथि से 30 वर्षों की अवधि के लिए" को हटा दिया गया है। जब जेएनपीटी, भूमि आवंटन 30 से अधिक वर्षों के लिए करता है, तो यह भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों का पालन कर सकता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
[विज्ञापन-III/4/असा./187/17]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 31st July, 2017

No. TAMP/54/2017-JNPT.— In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for seeking amendment to the Order no. TAMP/19/2016-JNPT dated 6 May 2016 passed by this Authority approving Scale of Rates (SOR) for allotment of JNPT land in area allocated for Free Trade Warehousing Zone (FTWZ).

Tariff Authority for Major Ports Case No. TAMP/54/2017- JNPT

The Jawaharlal Nehru Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 21st day of July 2017)

This case relates to a proposal dated 13 June 2017 received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) seeking amendments to the Order no. TAMP/19/2016-JNPT dated 6 May 2016 passed by this Authority approving Scale of Rates (SOR) for allotment of JNPT land in area allocated for Free Trade Warehousing Zone (FTWZ).

2.1. The submissions made by the JNPT in its proposal dated 13 June 2017 are summarised below:

- (i). JN Port had submitted a proposal dated 22 February 2016 seeking approval for SOR for land marked for Free Trade Warehousing Zone (FTWZ) within the SEZ for a period of 30 years. The Order relating to this proposal was passed on 6th May 2016 by TAMP. Relevant clause from the TAMP order is reproduced below:

Clause 3.1 of Annex III from TAMP Order dated 6th May 2016: Allotment of land for the development of FTWZ as per the rates indicated below:

Sr. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual lease rentals for 30 years lease. (₹ per Sq. in Per Annum)
1.	Land inside in the free trade warehouse zone	266/-

- (ii). JN Port intends to make two amendments to TAMP order dated 6th May 2016. First, exclude the mention of lease tenure (30 years) from the notified Reserve price for the annual lease rental. This will enable JN Port to use the notified Reserve price for the annual lease rental for cases where the lease tenure for the land in Free Trade Warehousing Zone needs to be more than 30 years. Second, amend the zone from Free Trade Warehousing Zone to entire Special Economic Zone.
- (iii). Requirements for the first proposed amendment, for excluding mentioning of lease tenure from the specified SOR, are documented below:
- (a). JNPT now intends to give the SEZ land including area allotted for the Free Trade Warehousing Zone for lease tenure of greater than 30 years.
- (b). The Land policy for Major Ports 2015 allows the port to provide lease tenure greater than 30 years for capital intensive projects with prior approval of the ministry.
- (c). The Reserve price in terms of the annual lease specified in the TAMP order is calculated as 6% of the present market value of the land. The market value of the land calculated for JNPT SEZ land is independent of the lease tenure and adoption of this amendment will not affect the approved Reserve price of ₹266 per sq.m. per annum.
- (iv). The requirements for second proposed amendment, for extending specified SoR to the entire SEZ land, are documented below:
- (a). JN Port now intends to commence tender cum auction process for the entire SEZ land and not limit to land allocated to the Free Trade Warehousing Zone within the SEZ.
- (b). The market value for land of ₹4437.12 per sq.m. proposed by JN Port (Annex — II of the TAMP Order) is applicable to the entire SEZ land including the Free Trade Warehousing Zone.

- (c). The methodology used for calculating the market value (Annex - II of the TAMP Order) considers the acquisition cost and development cost for the entire 685 Acres of the SEZ land out of which approximately 80 Acres is allocated to the Free Trade Warehousing Zone. The saleable area considered in Annex — II also represents the entire SEZ.
- (d). At the time of earlier proposal, the priority of JN Port was to tender cum auction the Free Trade Warehousing Zone only and approval requested was restricted to Free Trade Warehousing Zone. JN Port now intends to tender cum auction the remaining SEZ land along with Free Trade Warehousing Zone. This will be enabled once this proposed amendment is adopted by TAMP.
- (v). The subject matter related to both the amendments was discussed and approved by both Land Allotment Committee and the Board of the JN Port. The Board in its meeting on 31 May 2017 has resolved as under:

“RESOLVED that the proposal regarding two amendments in the TAMP Order (TAMP/19/2016-JNPT) dated 6th May 2016

(1). Omission of the mention of lease tenure (30 years) from the notified Reserve Price for the annual lease rental.

(2). Extension of SOR notified to entire SEZ area covering 277.28 Ha be and is hereby approved”

2.2. In this backdrop, the JNPT has requested this Authority to consider the subject proposal for the two proposed amendments under Resolution No. 252/31.05.2017 passed by the Board of JN Port.

3. While acknowledging the proposal, the JNPT was requested vide our letter dated 22 June 2017 to clarify a few points. The JNPT has responded vide its letter dated 29 June 2017. The information/clarification sought by us and the response of JNPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Reply of JNPT
(i)	In the proposal filed by JNPT in February 2016 for notification of lease rent for allotment of land in the Special Economic Zone (SEZ) area, the JNPT had Indicated that Standing Finance Committee (SFC) in its meeting held on 29 September 2015 at Ministry of Shipping, Delhi, had approved the rate of ₹4000/- per Sq. Mt. as upfront payment for 30 years lease period for the SEZ area. Even the rate of ₹266/- per Sq. Mt. per annum (as approved by the Authority) after considering an annual escalation of 2% per annum <u>for a period of 30 years</u> by applying a discounting factor of 7.83% had worked out to about ₹4000/- per Sq. Mt. being the reserve price in terms of one time upfront lease payment <u>for a period of 30 years</u> . In this backdrop, the JNPT to examine and clarify, whether the amendment as now proposed by JNPT to exclude the mention of lease tenure of 30 years will impact the amount of upfront payment of ₹4000/- per Sq. Mt. considered by SFC, LAC and Board of JNPT at that point of time.	In the TAMP notification issued for annual lease rent of ₹266 per sq mtr, the 30 years lease was intended while submission of proposal in Feb 2016. The words "for 30 years" need to omitted as planned lease is now for more than 30 years. For lease tenure of more than 30 years, JN Port will calculate the reserve price for one-time upfront payment in accordance with Land policy guidelines. The same will then be taken to LAC and the Board for approval. The reserve price for longer tenure (say 60, 90 years) will be calculated as NPV of the sum total of annual lease rentals calculated as per Clause13(b) of Land policy guidelines, escalated annually at the rate approved by the Board as indicated in Clause 13(c) of land policy guidelines. The discount factor would be the longest term G-sec rate as per the latest RBI Bulletin. The SoR used will the latest SoR approved by TAMP (₹266 per sq mtr) with approved annual escalation of 2%. The discount factor will be the latest G-Sec rate published in RBI bulletin.

(ii)	If 2% annual escalation is applied on the earlier approved rate of ₹266/- per Sq. Mt. per annum and applying a discounting factor of 7.83% as considered by JNPT for a period beyond 30 years, the upfront premium approved by SFC, considered by LAC and approved by Board of JNPT @ ₹4000/- per Sq.Mt. will be more than ₹4000/- per Sq. Mt. depending on the tenure of the lease say, 60 years or 90 years as the case may be. The JNPT to take note of this significant point. The JNPT to also note that the upfront premium of ₹4000/- per Sq. Mt. would no longer be relevant if the lease period exceeds 30 years.	JNPT acknowledges that reserve price of ₹4000 per Sq mtr will not be relevant for lease tenure of more than 30 years. The reserve price for longer tenure (say 60, 90 years) will be calculated as NPV of the sum total of annual lease rentals calculated as per Clause13(b) of Land policy guidelines, escalated annually at the rate approved by the Board as indicated in Clause 13 (c) of land policy guidelines. The discount factor would be the longest term G-sec rate as per the latest RBI Bulletin. The SOR used will the latest SOR approved by TAMP (₹266 per Sq. Mtr.) with approved annual escalation of 2%. The discount factor will be the latest G-Sec rate published in RBI bulletin.
(iii)	The rate of ₹4000/- per Sq. Mt. was for the 1 st phase of bidding and in the proceedings relating to the earlier SEZ proposal, the JNPT has stated that after finalization of 1 st phase of tendering process, the highest offer received by the Port would be considered as the Minimum Reserve Price for next phase of tendering process. Thus, the JNPT to indicate the highest offer received by it in the 1 st phase and explain why the said higher offer cannot be considered as the Reserve Price for the balance SEZ area instead of ₹266/- per Sq. Mt. per annum.	JNPT has not commenced the first phase of tendering for JNPT SEZ. Tender was released inviting bids for FTWZ but was subsequently cancelled. The first phase of tendering for JNPT SEZ to commence post TAMP approval for the two proposed amendments that are part of the submitted proposal. First phase to cover plots from entire SEZ area (including FTWZ zone which is part of the SEZ land)

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the JNPT proposal dated 13 June 2017 was forwarded to the concerned users/ user organisations/ BOT operators for their comments. After the joint hearing, the Oil Field Warehouse and Services Limited (OFWSL) vide its letter dated 05 July 2017 and the R.K. Bakewell Mars Private Limited (RKB MPL) vide its letter dated 05 July 2017 have furnished their comments. These comments were forwarded to JNPT for its feedback comments. The JNPT has responded vide its letter dated 13 July 2017 on the comments of OFWSL and RKB MPL.

5. The joint hearing on the above case was held on 30 June 2017 at the Office of the Authority. At the joint hearing, the JNPT had made a Power point presentation of the proposal. The JNPT and the concerned users / organization bodies have made their submissions at the joint hearing.

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) had been allocated an aggregate area of approximately 2,584 hectares of land by the Government of India. Keeping in view the objective of the port to utilize this land for further expansion of its port operations, the JNPT has conceptualized to develop a Special Economic Zone (SEZ) on 277.38 hectares of the said land. Based on a proposal filed by JNPT in February 2016 for notification of lease rent for allotment of land in the Special Economic Zone (SEZ) area, this Authority vide its Order no. TAMP/19/2016-JNPT dated 6 May 2016 has approved a rate of ₹266/- per Sq. Per Annum as the Reserve Price in terms of Annual lease rentals for 30 years lease period for allotment of land for the development of Land inside the Free Trade Warehouse Zone (FTWZ). In this backdrop, the JNPT has now come up with a proposal seeking two amendments to the Order of May 2016. The first amendment is to exclude the mention of lease tenure (30 years) from the notified SOR. The second amendment is to extend the specified rates to the entire SEZ land and not limit to land for the FTWZ within the SEZ.

- (ii). The JNPT proposal dated 13 June 2017 alongwith the information/ clarification furnished by the JNPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The JNPT has, thus, come up with a proposal for amending the Order of May 2016 following the internal approval procedure prescribed in the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015, as brought out in the next paragraph.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). In the case of JNPT, a LAC was constituted under the chairmanship of Chairman and consisting of Chief Manager (Finance), Chief Manager (PPD) and Chief Manager (Admin & Sec) as Members of the Committee. The LAC is seen to have recommended the two amendments to the May 2016 Order. The Board of Trustees of JNPT has also accorded approval for the amendments to be effected to the May 2016 Order.
- (v). With regard to the first amendment as proposed by the JNPT to exclude the mention of lease tenure (30 years) from the SOR, the JNPT has stated that it now intends to give the SEZ land including area allotted for the FTWZ for lease tenure longer than 30 years, based on the demand from the users. During the consultation proceedings relating to the case in reference, some of the users have pressed for a lease tenure beyond 30 years, so as to have a greater flexibility and work out the sustainability of their Project, given that they will be incurring huge investments. The JNPT has flexibility to fix the tenure of lease for a period more than 30 years complying with the provisions of the Land Policy Guidelines of the Government of India. Further, the Reserve Price in terms of Annual lease rentals fixed by this Authority in the May 2016 Order at ` 266/- per Sq. Per Annum is a standalone rate derived based on the market value of the land and has no bearing on the tenure of the lease.
- (vi). With regard to the second amendment as proposed by the JNPT to extend the specified rates to the entire SEZ land and not limit to land for the FTWZ within the SEZ, the JNPT has stated that it had initially wanted to tender cum auction only the FTWZ area and had therefore, made a request earlier to prescribe the lease rent for FTWZ only. But now, since the Port intends to tender cum auction the remaining SEZ land along with FTWZ area, it has proposed the said amendment. The Port has confirmed that the methodology used for calculating the market value of the SEZ land in the Order of May 2016 considers the acquisition cost and development cost for the entire SEZ area which is inclusive of the FTWZ area. In this connection, it is recalled that in the Order of May 2016, since the Board of Trustees of JNPT had then approved one time upfront lease payment for allocation of the first set of land on 30 year lease for development of a FTWZ, this Authority was constrained to take up the proposal for prescribing lease rentals for the FTWZ only. However, the JNPT was advised to approach this Authority for approval of lease rental for the remaining area of SEZ with the approval of its Board following the applicable Land Policy Guidelines.
- (vii). Given that the proposed two amendments to the Order of May 2016 has been recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of JNPT and also since none of the users have objected to the said amendments, this Authority is inclined to effect the two amendments to the Order of May 2016, as proposed by the Port.

- (viii). In the proposal filed by JNPT in February 2016 for notification of lease rent for allotment of land in the Special Economic Zone (SEZ) area, the JNPT had Indicated that Standing Finance Committee (SFC) in its meeting held on 29 September 2015 at the Ministry of Shipping, Delhi, had approved the rate of ₹4000/- per Sq. Mt. as upfront payment for 30 years lease period for the SEZ area. In this connection, the JNPT has acknowledged that in the event of increase in the tenure of the lease beyond 30 years, the reserve price in terms of one time upfront lease payment of ₹ 4000 per Sq. mtr. will not be relevant. The JNPT is advised to rework the one time upfront lease payment when the tenure of the lease exceeds 30 years.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves replacement of the existing Section 3.1 of the Scale of Rates notified *vide* May 2016 Order with the following:

3.1. Allotment of land for the development of SEZ as per the rates indicated below:

Sl. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rental (Per sq.mt per annum)
1	Land inside the Special Economic Zone (SEZ)	266/-

8.2. Simultaneously, the phrase “Free Trade Warehousing Zone (FTWZ)” wherever appearing in the Scale of Rates notified *vide* the Order of May 2016 is replaced with “Special Economic Zone (SEZ)”.

8.3. The phrase “for a period of 30 years from the date of approval of the Board” appearing in Section 1(c) of the SOR of the Order of May 2016 stands deleted on account of the amendment sought by JNPT to exclude the lease tenure from the SOR. When the JNPT allots land for more than 30 years, it may follow the relevant provisions of the Land Policy Guidelines.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Ext./187/17]